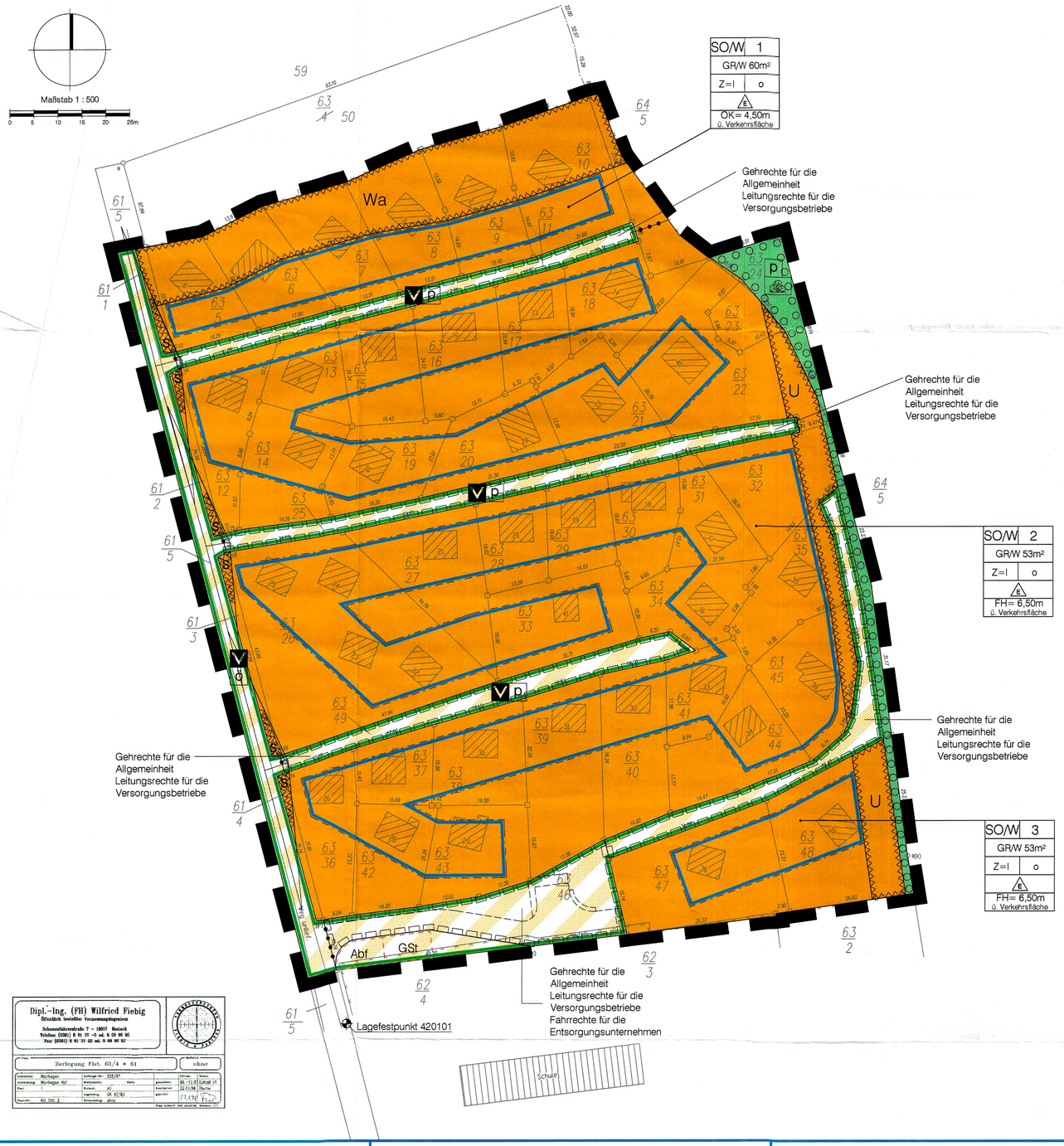
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.5 FÜR DAS WOCHENENDHAUSGEBIET "ALTE SCHULE"

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468 u. 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.09.2005, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Wochenendhausgebiet „Alte Schule", nördlich der Ortslage Nienhagen-Hof und südlich der Ostsee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

W — Wochenendhausgebiet

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 und 16 BauNVO)

GR/W — zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser

Z=I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (hier: 1 Vollgeschoss)

FH — Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

ö — öffentliche Verkehrsfläche

p — private Verkehrsfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

p — private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Gehölzpflanzung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ,ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstgen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

Gst — Gemeinschaftsstellplätze für die Vorhaben innerhalb der Baugebiete SO/W 1 bis SO/W 3

Abf — Abfallbehälter für die Vorhaben innerhalb der Baugebiete SO/W 1 bis SO/W 3

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

S — Sichtfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Wa — Waldabstandsfläche (§ 20 LWaldG M-V)

U — Uferbereich (§ 81 LWaG M-V)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

2 — Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

63/14 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

vorgesehene Straßenführung

Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern

TEIL B: TEXT

1. Art der Baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. 1 Das Wochenendhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern. Dauerwohnen ist unzulässig.

1. 2 Zulässig sind:
- Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von bis zu
  - 53 m² in den Sondergebieten SO/W 2 und SO/W 3
  - 60 m² im Sondergebiet SO/W 1
- überdachte Stellplätze mit einer Grundfläche von bis zu 15 m²
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 10 m²

Garagen sind im Plangebiet unzulässig.

1. 3 Eine Erneuerung oder Erweiterung von Wochenendhäusern einschließlich deren Nebenanlagen, die teilweise oder vollständig innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche des Sondergebietes SO/W 1 liegen, ist unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2. 1 Ein überdachter Freisitz bis zu einer Größe von 5 m² ist nicht auf die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser anzurechnen.

2. 2 Bezugspunkt für die Festsetzung der Firsthöhe über Verkehrsfläche ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche.

2. 3 Die Traufline darf ein Maß von 3,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten. Traufline ist die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

3. 1 Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Bäume mit einem Kronenansatz oberhalb 2,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. 1 Öffentliche und private Verkehrsflächen sowie Gemeinschaftsstellplätze sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5. 1 Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzung" sind insgesamt 7 Bäume in Gruppen zu pflanzen. Zu verwendende Arten für die Baumpflanzung sind: *Acer campestre* (Feldahorn) und *Alnus glutinosa* (Erle).
Weiterhin sind alle 1,5 m² Gehölze zu pflanzen. Diese Strauchpflanzungen sind gemischt aus: *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus laevigata* (Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hunds-Rose) und *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball) zu setzen.
Als Mindestqualität für die Baumpflanzungen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, und für die Strauchpflanzungen sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80-100 cm zu verwenden.

5. 2 Entlang des Ostrandes der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzung" sind 10 Bäume der Art Esche (Fraxinus excelsior) als Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6. 1 Alle Bäume, ausgenommen Obstbäume, auf öffentlichen und privaten Flächen sind ab einem Stammumfang von 0,50m, gemessen in einer Höhe von 1,30m über dem Erdboden, mehrstämmige Bäume, wenn der Gesamtumfang zweier Stämme mindestens 0,80m aufweist, gemessen in einer Höhe von 1,30m über dem Erdboden, zu erhalten. Im Falle einer Fällung richten sich die Ersatzpflanzungen nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes. Es sind folgende Ersatzpflanzungen zu leisten:

Stammumfang des zu fällenden Baumes gemessen in 1,30m Höhe	Anzahl und Qualität der Ersatzbäume
bis 60 cm gemessen in 1,30m Höhe	ein Baum, Mindeststammumfang: 12-16cm gemessen in 1,30m Höhe
von 60-90cm gemessen in 1,30m Höhe	zwei Bäume, Mindeststammumfang: 12-18cm gemessen in 1,30m Höhe
von 90-150cm gemessen in 1,30m Höhe	drei Bäume, Mindeststammumfang: 12-18cm gemessen in 1,30m Höhe
über 150cm gemessen in 1,30m Höhe	drei plus ein zusätzlicher Baum für jeweils 60cm Stammumfang, Mindeststammumfang: 12-18cm gemessen in 1,30m Höhe

7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

7. 1 Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und Nr. 5.2 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Sie werden den Eingriffen innerhalb der Baugebiete SO/W 1 bis SO/W 3 zugeordnet.

8. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

8. 1 Dächer über Wochenendhäusern sind nur als Pult- oder Satteldächer zulässig. Satteldächer müssen symmetrischen Neigungen zwischen 38° und 50° zur Waagerechten haben. Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.

8. 2 Dachaufbauten sind nur als Satteldachgauben oder Schleppgauben zulässig. Die Dachneigung von Satteldachgauben muss der Dachneigung des Hauptbaukörpers entsprechen. Die Breite der Gauben darf 1/3 der maßgebenden Traufl inie (Schnittlinie der Oberflächen von Dachdeckung und Außenwand) nicht überschreiten. Zwischen Gebäudefront und Vorderfront der Gaube ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

8. 3 Für die Fassadengestaltung der Wochenendhäuser, sind nur Rauh- bzw. Glattputzflächen zulässig. Für die farbliche Gestaltung der Fassaden sind helle Farbtöne mit einem Remissionswert größer 40 zu verwenden. Dunklere Farbtöne sind nur für untergeordnete Bauteile wie gliedernde Fassadenelemente sowie für Sockelflächen zulässig.

Hinweise

A Südlich angrenzend an den Plangeltungsbereich befindet sich ein Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Der Lagefestpunkt ist in der Kartenunterlage zum Bebauungsplan dargestellt worden.Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben. Bei Bedarf ist das Landesvermessungsamt zu konsultieren.

B Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bundeswasserstraße Ostsee. Es ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen. Beleuchtungsanlagen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt anzuzeigen.

C Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen zu rechnen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. (§ 11 DSchG M-V)

D Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB können nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das Kompensationsdefizit wird durch Maßnahmen an der vorhandenen Feldgehölzhecke zwischen der Feuerwehr und der Ortslage Nienhagen-Hof ausgeglichen. Die betreffenden Flurstücke 120 und 122 der Flur 1 Gemarkung Nienhagen-Hof befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB. (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.09.2002.
Ostseebad Nienhagen, 15.09.2005 (Siegelabdruck) Kahl Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
Ostseebad Nienhagen, 15.09.2005 (Siegelabdruck) Kahl Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 02.02.2004 bis zum 13.02.2004 im Amt Bad Doberan-Land durchgeführt worden. Die Auslegung des Vorentwurfes ist mit dem Hinweis, dass den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird, in der Zeit vom 16.01.2004 bis zum 19.02.2004 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ostseebad Nienhagen, 15.09.2005 (Siegelabdruck) Kahl Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.01.2004, 22.09.2004 sowie 24.01.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Nienhagen, 15.09.2005 (Siegelabdruck) Kahl Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.08.2004 den 1. Entwurf sowie am 18.11.2004 den 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Ostseebad Nienhagen, 15.09.2005 (Siegelabdruck) Kahl Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.09.2004 bis zum 28.10.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 13.09.2004 bis zum 29.09.2004 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ostseebad Nienhagen, 15.09.2005 (Siegelabdruck) Kahl Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 17.03.1998 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, 22.11.2005 (Siegelabdruck) Fiebig Bestv.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.08.2004, 18.11.2004 und 28.04.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Nienhagen, 15.09.2005 (Siegelabdruck) Kahl Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 25.01.2005 bis zum 08.02.2005 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 10.01.2005 bis zum 28.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ostseebad Nienhagen, 15.09.2005 (Siegelabdruck) Kahl Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.09.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.09.2005 gebilligt.
Ostseebad Nienhagen, 15.09.2005 (Siegelabdruck) Kahl Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Ostseebad Nienhagen, 15.09.2005 (Siegelabdruck) Kahl Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 18.10.2005 bis zum 10.11.2005 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 01.11.2005 in Kraft getreten.
Ostseebad Nienhagen, 17.11.2005 (Siegelabdruck) Kahl Bürgermeister

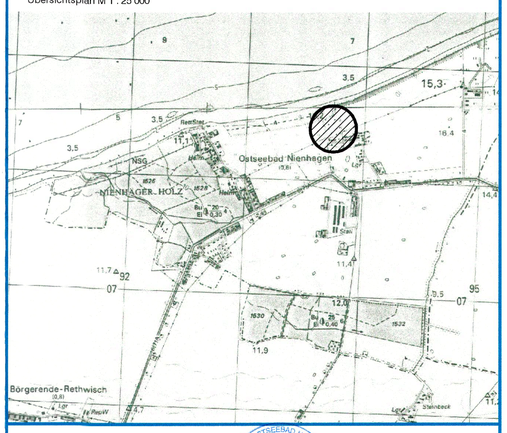
Satzung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen

Landkreis Bad Doberan

über den Bebauungsplans Nr. 5

für das Wochenendhausgebiet "Alte Schule"
nördlich der Ortslage Nienhagen-Hof
und südlich der Ostsee

Übersichtsplan M 1 : 25 000



Ostseebad Nienhagen, 08.09.2005 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Dipl.- Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d
bsd • Barnstorfer Weg 50 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59